



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 lipca 2013 r.

Poz. 2366

UCHWAŁA NR XXXI/250/2013 RADY GMINY SORKWITY

z dnia 21 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Jełmuń, gmina Sorkwity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 jednolity tekst) oraz Uchwały Rady Gminy Sorkwity nr XII/72/2011 z dnia 23 września 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Jełmuń, gmina Sorkwity, Rada Gminy Sorkwity uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jełmuń, gmina Sorkwity, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- a) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- b) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały - jako załącznik graficzny Nr 1,
- c) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
- d) **rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XII/72/2011 Rady Gminy Sorkwity z dnia 23 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jełmuń, gmina Sorkwity. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- a) granic obszaru objętego planem,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) symboli identyfikujących poszczególne przeznaczenia terenów,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) obowiązujących linii zabudowy.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu.
- b) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na załączniku graficznym obrazująca miejsce lokalizacji jednej z elewacji budynków z wyłączeniem budynków gospodarczych. Przy lokalizacji budynków gospodarczych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- c) **wysokość zabudowy** - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków: wysokość wyrażona w metrach - liczona od najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu, przylegającego do obrysu budynku do kalenicy, wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych lub istniejących budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy ustalona dla danej działki przeznaczonej pod zabudowę - wyrażona w m².
- e) **budynek w ostrej granicy** - jedna lub kilka ścian powstałego budynku pokrywa się z granicami działki i przylega bezpośrednio do działek sąsiadujących, przylegająca ściana nie ma otworów drzwiowych lub okiennych.
- f) **miejsce parkingowe** - utwardzona część działki budowlanej o szerokości co najmniej 2,5 m i długości 5 m z której woda opadowa i roztopowa przed odprowadzeniem w teren zostaje podczyszczona.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów: **ML** - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej **KDW** - tereny dróg wewnętrznych **ZL** tereny lasu **ZN** - tereny zieleni naturalnej **W** - tereny wody

§ 4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W** granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- a) sposobów zagospodarowania oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenu,
- b) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
- c) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

§ 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej W** granicach opracowania planu nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie objętym opracowaniem nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

2. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie środowiska.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu przyjmując odpowiednio do Rozporządzenia Ministra Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu - dla terenu **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Zakazuje się niszczenia pasa roślinności okalającej Jezioro Jełmuń.

5. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do Jeziora Jełmuń w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

6. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującego się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodliwością dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

7. Odległość budynków od granicy lasu należy ustalać zgodnie z przepisami Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mając na uwadze klasę odporności ogniowej danych budynków.

8. Realizacja zagospodarowania musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt (szczególnie płazów i gadów) poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m, prześwit o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm,

9. Przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględnić należy istniejące rurociągi drenarskie oraz rów melioracji wodnych szczegółowych.

10. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się:

- a) minimalny dopuszczalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określony indywidualnie dla działki wyznaczonej na terenie ML,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy, określoną indywidualnie dla działki wyznaczonej na terenie ML.

11. Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: wodociągowej, elektroenergetycznej. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

2. Zaopatrzenie w wodę Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z sieci wodociągowej po jej wybudowaniu. Do czasu jej wybudowania dopuszcza się lokalne ujęcia.

3. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów

- a) Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania.
- b) Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe, w przypadku powierzchni ściśle utwardzonych ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.
- c) Zagospodarowanie odpadów stałych - gromadzenie i zagospodarowanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną. W celu zasilenia w energię elektryczną obszaru objętego planem należy przewidzieć budowę urządzeń i linii kablowych nn 0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej po jej wybudowaniu. Dopuszcza się lokalizację urządzeń nn 0,4 kV na terenie oznaczonym w planie symbolem ML oraz KDW.

5. Zaopatrzenie w gaz. Na obszarze objętym planem nie występują sieci gazowe. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci gazowej na terenie obszaru objętego opracowaniem planu. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. Sieć telekomunikacyjna. Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli doziemnych. Dopuszcza się lokalizację sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowania zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

7. Zaopatrzenie w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

8. W przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie

z przepisami odrębnymi.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W granicach opracowania planu nie przewiduje się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.

§ 9. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania - karty terenów Zapisy szczegółowe dotyczące obiektów budowlanych zawarte w kartach terenów obowiązują w zakresie, w którym nie stoją w sprzeczności z zapisami ogólnymi (rozdział I), w szczególności zapisami dotyczącymi ograniczenia lub zakazu zabudowy.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

Symbol terenu 1ML	
1. Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednego budynku rekreacji indywidualnej, - jednego budynku gospodarczego lub garażu. <p>b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 70%,</p> <p>c) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej 180m².</p> <p>d) Obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: 17m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (działka Nr 75/3) oraz nie mniej niż 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, 2KDW dla działek przyległych do 1KDW, 2KDW w pozostałych przypadkach jak na rysunku planu.</p> <p>e) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: nie mniej niż 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, 2KDW dla działek przyległych do 1KDW, 2KDW w pozostałych przypadkach jak na rysunku planu, nie mniej niż 5 metrów od terenu 3ZN dla działek przyległych. Należy zachować odpowiednią odległość nowoprojektowanej zabudowy od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>f) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk w stosunku do budynku rekreacji indywidualnej znajdującego się na danej działce.</p> <p>g) Na dojazdach i dojazdach do budynków zakazuje się stosowanie ażurowych płyt betonowych.</p> <p>h) Na terenie 1ML zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, oraz wykonanych z siatki drucianej. Zaleca się takie materiały jak kamień, drewno oraz stal.</p> <p>i) Zakaz sytuowania budynków w ostrej granicy.</p> <p>j) Na obszarze 1ML należy chronić istniejące drzewa.</p> <p>k) Teren ZL przyległy do terenu 1ML przeznaczony na poprawę zagospodarowania terenu 1ML. Teren ZL nie tworzy powierzchni biologicznie czynnej działek przyległych.</p> <p><u>Parametry techniczne budynków rekreacji indywidualnej:</u></p> <p>a) Wysokość budynku rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków 10 m.</p> <p>b) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.</p> <p>c) Główne kalenice kształtować:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prostopadle do drogi gminnej (działka 75/3) znajdującej się poza granicami opracowania w przypadku działek posiadających dojazd od strony drogi gminnej w pozostałych przypadkach: prostopadle do drogi 1KDW dla działek przyległych do 1KDW, prostopadle do drogi 2KDW dla działek przyległych do 2KDW <p>d) W nowo wznoszonych budynkach należy zastosować tradycyjne rozwiązania materiałowe - cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno.</p>

		Parametry techniczne budynków gospodarczych lub garażowych: a) Powierzchnia budynku gospodarczego lub garażu maksymalnie 35% powierzchni budynku rekreacji indywidualnej. b) Wysokość budynków gospodarczych lub garażu jedna kondygnacja nadziemna. c) Dachy budynków gospodarczych lub garażu kształtować jako dwuspadowe. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 1280 m ² .
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna działek przyległych do drogi gminnej (działka Nr 75/3) przez wjazdy bramowe z drogi gminnej. b) Obsługa komunikacyjna pozostałych terenów 1ML po przez wjazdy bramowe z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW dla działek przyległych do 1KDW oraz z drogi 2KDW dla działek przyległych do 2KDW.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.
8.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

	Symbol terenu 2ML	
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację: - jednego budynku rekreacji indywidualnej, - jednego budynku gospodarczego lub garażu. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 70%. c) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej 200m². d) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku plany, tj.: 17 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (działka Nr 75/3). Należy zachować odpowiednią odległość nowoprojektowanej zabudowy od krawędzi lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. e) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk w stosunku do budynku rekreacji indywidualnej znajdującego się na danej działce. f) Na dojazdach i dojazdach do budynków zakazuje się stosowanie ażurowych płyt betonowych. g) Na terenie 2ML zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, oraz wykonanych z siatki drucianej. Zaleca się takie materiały jak kamień, drewno oraz stal. h) Zakaz sytuowania budynków w ostrej granicy. i) Na obszarze 2ML należy chronić istniejące drzewa. j) Teren ZL przyległy do terenu 2ML przeznaczony na poprawę zagospodarowania terenu 2ML. Teren ZL nie tworzy powierzchni biologicznie czynnej działek przyległych.</p> <p>Parametry techniczne budynków rekreacji indywidualnej: a) Wysokość budynku rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków 10 m. b) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym. c) Główne kalenice kształtować: - prostopadle do drogi gminnej (działka 75/3) znajdującej się poza granicami opracowania, d) W nowo wznoszonych budynkach należy zastosować tradycyjne rozwiązania materiałowe -</p>

		cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. Parametry techniczne budynków gospodarczych lub garażowych: a) Powierzchnia budynku gospodarczego lub garażu maksymalnie 30% powierzchni budynku rekreacji indywidualnej. b) Wysokość budynków gospodarczych lub garażu jedna kondygnacja nadziemna. c) Dachy budynków gospodarczych lub garażu kształtować jako dwuspadowe. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 2000 m ² .
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna działek przyległych do drogi gminnej (działka Nr 75/3) przez wjazdy bramowe z drogi gminnej.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.
8.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

Symbol terenu 1KDW, 2KDW		
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Drogi docelowo o nawierzchniach utwardzonych. Jezdnia w przekroju poprzecznym o szerokości - 4 m (2x 2,0 m). Szerokości dróg w liniach rozgraniczających - 8 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
6.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
7.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL

Symbol terenu na rysunku planu ZL	
Przeznaczenie terenu	Teren lasu
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Na wyznaczonym terenie ZL zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami odrębnym.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
Zasady podziału nieruchomości	Zasady podziału określa rysunek planu.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN

Symbol terenu na rysunku planu 1ZN	
Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonym terenie 1ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi. b) Pas roślinności okalający Jezioro Jełmuń.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
Zasady podziału nieruchomości	Zasady podziału określa rysunek planu.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZN

Symbol terenu na rysunku planu 2ZN, 3ZN	
Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonym terenie 2ZN, 3ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami

	<p>odrębnymi.</p> <p>b) Dopuszcza się usytuowanie ogrodzeń z zastrzeżeniem §6 ust.5.</p> <p>c) Zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, oraz wykonanych z siatki drucianej. Zaleca się takie materiały jak kamień, drewno oraz stal.</p>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
Zasady podziału nieruchomości	Zasady podziału określa rysunek planu.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.

7. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

Symbol terenu na rysunku planu 4ZN	
Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>Wyznaczony teren 4ZN stanowi pas ochronny wód śródlądowych.</p> <p>Na wyznaczonym terenie 4ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.</p> <p>c) Dopuszcza się usytuowanie ogrodzeń z zastrzeżeniem §6 ust.5.</p> <p>d) Zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, oraz wykonanych z siatki drucianej. Zaleca się takie materiały jak kamień, drewno oraz stal.</p>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
Zasady podziału nieruchomości	Zasady podziału określa rysunek planu.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.

8. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

Symbol terenu na rysunku planu 5ZN	
Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej.
Zasady kształtowania	Na wyznaczonym terenie 5ZN zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem

zabudowy i zagospodarowania terenu	obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w § 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.

9. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W

Symbol terenu na rysunku planu W	
Przeznaczenie terenu	Tereny wody
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Rów melioracji wodnych szczegółowych należy zachować w istniejącym stanie.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w § 6.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w § 7.

§ 10. Zadania dla realizacji celów publicznych W granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

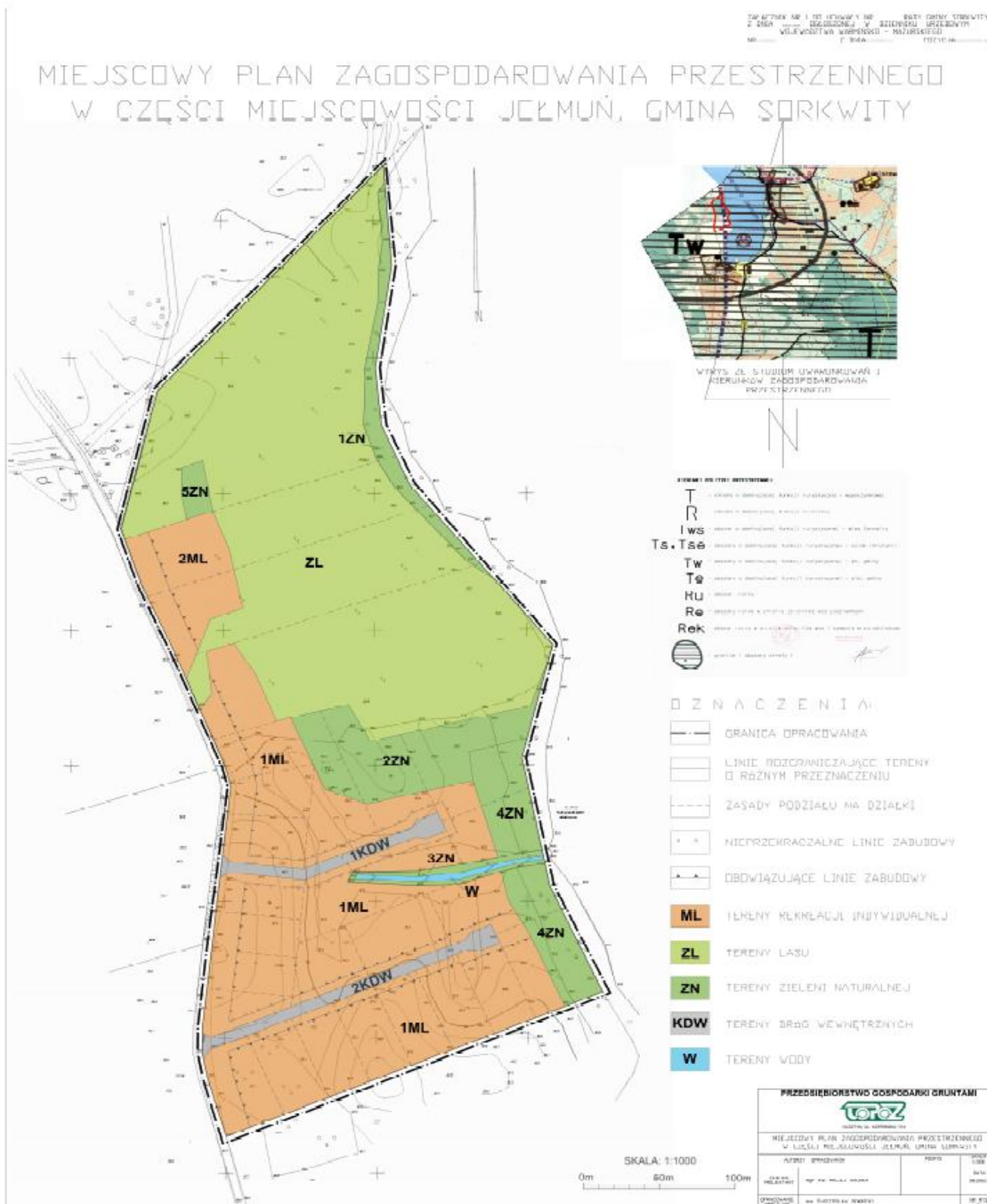
Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
ML	30 %
KDW	30 %
ZL	15 %
ZN	30 %
W	1 %

§ 12. Postanowienia końcowe

- Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.
- Wójt Gminy Sorkwity przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.
- Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Sorkwity.

Przewodnicząca Rady
Barbara Zmitrowicz-Wiszniewska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/250/2013
Rady Gminy Sorkwity
z dnia 21 czerwca 2013 r. [Zalacznik1.pdf](#)



				Zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do jeziora Jelmuń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.	<p>Uwaga nr 2: Wnioskuje o zmianę zapisu §6 pkt 5 o grodzieniu nieruchomości Propozycja zapisu: „zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do jeziora Jelmuń w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z ustawą o prawie wodnym” Uzasadnienie Dzisiaj z terenu przeznaczonego pod zabudowę korzysta wiele dużych dzikich zwierząt jedyną możliwością przedostania się zwierząt wzduż jeziora jest brzeg jeziora. Oprócz wielkich dzikich zwierząt przypominamy o zmienności poziomu lustra wody w jeziorze Jelmuń i o gęstości porośniętej linii brzegowej, co przy projektowanej przez projektanta planu szerokości przejścia 1,5 m nie będzie możliwe.</p>	pojęcie "miejsce parkingowe" zgodnie z propozycją			
				Możliwość bilansowania powierzchni biologicznie czynnej terenów ML z terenami ZN.	<p>Uwaga nr 3 Wnioskuje o wykreślenie zapisu z §6 pkt 8 o możliwości bilansowania powierzchni biologicznie terenów ML z terenami ZN Uzasadnienie: Teren ML jest przeznaczony pod zabudowę „letniskowa” a nie pod zabudowę osiedla mieszkaniowego. Obszar planu powinien być jak najmniej utwardzony.</p>	Uwaga nr 2: Wprowadzono zapis dotyczący zakazu grodzienia nieruchomości przyległych do Jeziora Jelmuń w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne			
				Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego.	<p>Uwaga nr 4 Wnioskuje o wykreślenie zapisu z §6 pkt 12 o odwołanie zakazu zabudowy Uzasadnienie Tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wody powinny być szczególnie chronione. Przeprowadzanie na przykład sieci infrastruktury można dokonać pod drogami.</p>	Uwaga nr 3: Uwzględniona Zapis §6 pkt. 8 uchwały mpzp dotyczący bilansowania terenu biologicznie czynnego terenu ML z przyległym do niego terenem ZN wykreślono.			
				Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika	<p>Uwaga nr 5 Zapis z §7 pkt 3 lit. b -obowiązek posiadania kanalizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych na działce. Zapis jest niezgodny z wnioskiem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity z dnia 16.06.2005r jak również z opracowaniem ekofizjograficznym i</p>	Uwaga nr 4: niewzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/187/2012 z dnia 30.11.2012 Wykreślenie zapisu §6 pkt 12 uchwały mpzp spowodowało by niezgodność z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 106. 675), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102. 651 j.t) jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.			
						Uwaga nr 5: niewzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/186/2012 z dnia 30.11.2012 i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania			

				<p>bezodpływowego uzgodnieniem z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych z Rejonowego Oddziału Melioracji w Mragowie.</p>		<p>przestrzennego Gminy Sorkwity, gospodarka ściekowa gminy Sorkwity realizowana będzie przez 3 ośrodki w których jest wybudowana oczyszczalnia ścieków: Sorkwity, Zyndaki, Rybno (miejscowość Jelmuń nie przynależy do żadnej z magistrali, leży w aglomeracji Zyndaki). W pozostałych obszarach gminy poza zasięgiem proponowanych magistralnych systemów kanalizacyjnych, w rozwiązaniach gospodarki ściekowej - zakłada się oczyszczanie ścieków w grupowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków. Zgodnie z uchwałą mpzp - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.</p>
				<p>Nie dotyczy</p> <p>Uwaga nr 6 Wnioskuje o dodatkowe zapisy do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Propozycje zapisów: ■zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, z siaki drucianej oraz systemowych drucianych przęseł,, ■ogrodzenia można kształtować jedynie z przęseł wykonanych z kutej stali, drewna i łupanego kamienia polnego ■ustala się konieczność ochrony istniejących drzew ■zakaz stosowania ażurowych płyt betonowych na dojściach i dojazdach. ■zakaz sytuowania budynków w ostrej granicy Uzasadnienie: Zapisy będą miały pozytywny wpływ na jakość i estetykę krajobrazu</p>	<p>Uwaga nr 6: uwzględniona: - zapisy dotyczące: ogrodzeń, dojść i dojazdów, zakazu sytuowania budynków w ostrej granicy oraz ochrony drzew</p>	
				<p>Pow. Biologicznie czynna minimum 70%. Dopuszczalna pow. Zabudowy 24%.</p> <p>Uwaga nr 7 Dotyczy karty terenu 1 ML i 2 ML pkt 2 lit b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum powinna być -85 % pkt 2 lit. c Dopuszczalna powierzchnia dla budynku rekreacji indywidualnej powinna być -15 % pkt2 lit. g Wnosimy o wykreślenie tego zapisu, gdyż umożliwia on utwardzenie i zabudowanie znaczącej powierzchni terenu planu - jest to jawna dewastacja krajobrazu i środowiska.</p>	<p>Uwaga nr 7: uwzględniona: - uwaga dotycząca pkt. 2 c) uchwały mpzp, - uwaga dotycząca pkt. 2 g) uchwały mpzp</p>	
				<p>Uwaga nr 7: nieuwzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/189/2012 z dnia 30.11.2012 Karta terenu 1ML, 2ML - uwaga dotycząca pkt. 2 b) uchwały mpzp nie uwzględniona, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70 %, wyznaczona została zgodnie z zapisami Studium,</p>		

				<p>W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe, cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno.</p> <p>Zasady podziału na działki określa rysunek planu na minimalną powierzchnia projektowa działek to 1000m².</p> <p>Możliwość bilansowania powierzchni biologicznie czynnej terenów ML z terenami ZN.</p> <p>Nie dotyczy</p>	<p>Uwaga nr 8 Wnosi się o zmianę zapisu dotyczących: ■ w nowo wznoszonych budynkach - należy zastosować tradycyjne rozwiązania materiałowe - cegła, kamień, tynk o wyglądzie naturalnym tynków, drewno ■ kształtowanie dachów Dwuspadowe, systematyczne 35 -45 stopni ■ kolor dachówek Kolor tradycyjny ceglasty</p> <p>Uwaga nr 9 Pkt 4 -Zasady podziału nieruchomości Użyte słowo zasada odnosi się zbyt ogólnie do zapewnienia takiego podziału terenu jaki jest wrysowany na rysunku projektu planu w rzeczywistości. Zapisy nie chronią obszaru przed bardzo intensywną zabudową. Propozycja: minimalna powierzchnia projektowanych działek 5000m²</p> <p>Uwaga nr 10 Karta terenu 1ZN,2ZN,3ZN,4ZN,5ZN Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Wnosimy o wykreślenie z tego zapisu możliwości poprawy zagospodarowania oraz tworzących powierzchnie biologicznie czynną przyległych działek, gdyż nie wykreślenie tych zapisów umożliwi utwardzenie i zabudowanie znaczącej powierzchni terenu planu</p> <p>Uwaga nr 11 - projekt planu nie uwzględnia obciążenia dojazdowej drogi ziemnej ruchem kołowym związanym z tak projektowaną intensywną zabudową - projekt planu ze względu na bardzo znaczący wzrost wartości powinien naliczyć najwyższe stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości: Proponujemy: ML-30 %,KDW 30 % ,ZL15 % ZN 30 %, W 0%</p>	<p>Uwaga nr 8 uwzględniono - zapis dotyczący rozwiązań materiałowych stosowanych w nowo wznoszonych budynkach, - zapis dotyczący kształtowania dachów oraz kolorystyki,</p> <p>Uwaga nr 9 nieuwzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/188/2012 z dnia 30.11.2012 Wprowadzono zapis w karcie terenu ML1, ML2 - Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 1280 m² (dla ML1) oraz 2000 m² (dla ML2).</p> <p>Uwaga nr 10: uwzględniona: - zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej zostały wykreślone.</p> <p>Uwaga nr 11: uwzględniona: - projekt planu uwzględnia możliwość modernizacji drogi gminnej znajdującej się wzdłuż obszaru opracowania (zgodnie z Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.) - ustanowiono obowiązującą linię zabudowy wzdłuż drogi gminnej w odległości 17 m od krawędzi jezdni, - uwaga dotycząca stawek procentowych uwzględniona.</p>	
4.	15.10.2012	Jakub N. Aleksander N. Małgorzata S. Joanna M. Marcin Z. Mateusz M. Agnieszka H.		<p>Minimalna powierzchnia projektowa projektowanych działek to 1000m².</p>	<p>Uwaga nr 1 Wielkość działek min. 5000m² Dzięki temu zachowana będzie pewna przestrzeń pomiędzy działkami, dając im pewnej lekkości i charakteru mazurskiego. Będzie to także walor turystyczny, gdyż ludzie specjalnie przyjeżdżają z całej</p>		<p>Uwaga nr 1 nieuwzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/188/2012 z dnia 30.11.2012</p>

5.	12.102012	Mirosława K. Jolanta P. Anna K. Józefa M. Jan W. Agata M. Paweł M. Katarzyna O. Hanna K. Daria T. Barbara T. Wolfgang K. Lucjan K. Teodor K. Grażyna K.		<p>Dopuszczalna pow. Zabudowy 24%.</p> <p>Możliwość bilansowania powierzchni biologicznie czynnej terenów ML z terenami ZN.</p> <p>Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego.</p>	<p>Polski, aby podziwiać lokalną architekturę jak i delektować się przestrzeniami powierzchni</p> <p>Uwaga nr 2 Powierzchnia zabudowy maksymalnie 15% działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p>Uwaga nr 3 Zakaz bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów ML z obszarami ZN - w obecnej sytuacji możliwość bilansowania na działkach można bardzo duże obszary zabudować. W końcu nie chodzi o stworzenie osiedla betonowego tylko o wybudowanie domów, wokół których zostanie pozostawiona naturalna roślinność leśna i zachowany styl mazurski</p> <p>Uwaga nr 4 Obowiązek posiadania kanalizacji przed rozpoczęciem prac budowlanych na działkach - dzięki temu wszyscy będą spokojni o środowisko naturalne, gdyż jak można zauważyć w oficjalnych dokumentach wody gruntowe jak i jezioro Jełmuń w łatwy sposób można zanieczyścić. Posiadanie szamba wiąże się z dużym ryzykiem, gdyż nikt nie jest w stanie zagwarantować, iż będą one 100% szczelne. W związku z tym lepiej jest umieścić zapis o obowiązku kanalizacji przed możliwością budowy, gdyż jest to gwarant dla wszystkich, iż wody gruntowe nie ucierpią. Będzie to tylko jeden z powodów do dumy Gminy, która dba nie tylko o możliwości inwestycyjne na naszych obszarach lecz także dba o dobro lokalnej jakim jest środowisko naturalne i wody.</p>	<p>Uwaga nr 2 uwzględniona</p> <p>Uwaga nr 3 uwzględniona: Zapis §6 pkt. 8 uchwały mpzp dotyczący bilansowania terenu biologicznie czynnego terenu ML z przyległym do niego terenem ZN został wykreślony.</p>	<p>Wprowadzono zapis w karcie terenu ML1, ML2 - Podział na działki określa rysunek planu, a minimalna powierzchnia projektowanych działek to 1280 m² (dla ML1) oraz 2000 m² (dla ML2).</p> <p>Uwaga nr 4 nieuwzględniona zgodnie z uchwałą Rady Gminy XXV/186/2012 z dnia 30.11.2012</p> <p>i z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity, gospodarka ściekowa gminy Sorkwity realizowana będzie przez 3 ośrodki w których jest wybudowana oczyszczalnia ścieków: Sorkwity, Zyndaki, Rybno (miejscowość Jełmuń nie przynależy do żadnej z magistrali, leży w aglomeracji Zyndaki)W pozostałych obszarach gminy poza zasięgiem proponowanych magistralnych systemów kanalizacyjnych, w rozwiązaniach gospodarki ściekowej - zakłada się oczyszczanie ścieków w grupowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków. Zgodnie z uchwałą mpzp - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.</p>
----	-----------	---	--	---	---	---	---

					<p>Nie dotyczy</p> <p>Uwaga nr 5 Wznoszone obiekty winny swą architekturą nawiązywać do tradycji regiony, respektować ochronę środowiska, w tym ochronę krajobrazu. Do wznoszenia ogrodzeń należy zastosować materiały naturalne takie jak drewno, kamień. Do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne; tynki jasne, drewno, kamień, cegła pokrycie dachów -dachówka ceramiczna.</p>	<p>Uwaga nr 5 uwzględniona - zapis dotyczący rozwiązań materiałowych stosowanych w nowo wznoszonych budynkach uwzględniony, - zapis dotyczący kształtowania dachów oraz kolorystyki, uwzględniony</p>		
<p>Drugie wyłożenie w terminie od 17.01.2013 do 07.02.2013r.</p>		<p>Nie wniesiono uwag</p>						

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXI/250/2013
Rady Gminy Sorkwity
z dnia 21 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Jelmuń, gmina Sorkwity

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 j.t.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.